
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Relazione estimatoria conclusiva dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando,
nell'Esecuzione Immobiliare 166/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Premessa.....	2
Relazione estimatoria conclusiva	2
Costi di regolarizzazioni catastali (bene1).....	5

PREMESSA

In riferimento a quanto richiesto dall'Ill.mo sig. G.E. con ordinanza del 25/07/2023 come di seguito riportato:

“Lo stimatore vorrà rimettere una relazione estimatoria conclusiva alla luce della consulenza acquisita, precisando i valori dei beni e i costi di regolarizzazioni catastali eventualmente necessarie, da porsi a carico della procedura.”

il sottoscritto scrivente, a conferma di quanto già riportato nell'elaborato peritale agli atti, rimette relazione estimatoria conclusiva, del compendio immobiliare oggetto pignoramento, identificato in un unico lotto e riguardante nello specifico:

- **Bene N° 1** - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti

Oltre che i costi di regolarizzazione catastale del compendio immobiliare identificato al bene n.1.

RELAZIONE ESTIMATORIA CONCLUSIVA

- **Bene N° 1** Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.
Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da fabbricato, da cielo a terra, identificato al fg.5 particella n.91 sub.1-2-3 cat.D/2 destinato catastalmente a struttura ricettiva quale albergo o pensione, ricadente all'interno di un'area della superficie complessiva pari a mq.4.380,00. Si specifica che il fabbricato in esame, che in epoca remota riguardava una struttura alberghiera pienamente funzionante denominata [REDACTED], attualmente si presenta come uno "scheletro" in cemento armato costituito solo da travi, pilastri e solai, realizzati su n.4 livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra oltre il piano copertura, in evidente stato di abbandono e avanzato stato di degrado, privo di tamponature interne e esterne, impianti e copertura, altamente pericoloso per l'area circostante a causa del cedimento del cemento in diverse parti della struttura completamente deteriorato. Tale situazione è dovuta al fatto che nel 2005 l'allora proprietà, a seguito del rilascio di regolari titoli edilizi da parte del Comune di Fano Adriano, iniziò lavori di demolizione del fabbricato esistente che dovevano proseguire con opere di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione ma mai eseguiti; pertanto da allora il fabbricato risulta trovarsi ancora alle stesse condizioni post-demolizione. Il compendio immobiliare in oggetto, ubicato nel

Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti, ricade interamente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" nel Comune di Fano Adriano a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 91, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 91, Sub. 1, Categoria E - Fg. 5, Part. 91, Sub. 2, Categoria D2 - Fg. 5, Part. 91, Sub. 3, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 96.360,00

Come già anticipato, la valutazione del compendio immobiliare in oggetto verrà effettuata considerando la sola area al disopra della quale è posto lo "scheletro", identificata al fg.5 part.91, in quanto lo stesso fabbricato, a parere del sottoscritto, non può essere recuperabile e pertanto da demolire, tenendo presente che i relativi costi di demolizione e di trasporto a discarica del materiale di risulta saranno considerati in abbattimento sul valore di stima.

Tale considerazione deriva dal fatto che l'eventuale recuperabilità della struttura (valutazione che richiederebbe approfondite analisi tecniche, indagini e verifiche strutturali e geotecniche), avrebbe dei costi elevati considerando che si tratta di una struttura in calcestruzzo armato realizzata nel 1966 (quindi prima che venissero emanate le prime norme tecniche per le zone sismiche, in attuazione della Legge n. 64/1974) che, nell'anno 2004, è stata ritenuta sufficientemente integra da poter sopportare, con i dovuti accorgimenti, anche una sopraelevazione. Tale struttura, attualmente (dopo 56 anni dalla sua realizzazione), dopo aver subito 15 anni di abbandono e di esposizione agli agenti atmosferici e dopo aver sopportato quattro significativi eventi sismici, si presenta in evidente ed avanzato stato di degrado e, verosimilmente, sempre a parere del sottoscritto, non è più idonea a sopportare significativi carichi di esercizio (soprattutto quelli richiesti dalle norme ad una struttura alberghiera). Nell'ipotesi in cui tale struttura fosse tecnicamente recuperabile, l'intervento di recupero richiederebbe inevitabilmente costosi interventi di ripristino e rinforzo strutturale.

A tal proposito, sulla base di quanto suddetto, per la determinazione del valore commerciale del bene, identificato come terreno, si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;

- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

• **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti.

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno, di natura edificabile, identificato al fg.5 particella n.70 della consistenza pari a mq.980 ubicato nel Comune di Fano Adriano alla Circonvallazione dei Merletti e ricadente all'interno del perimetro del "Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga" a poca distanza dal comprensorio sciistico "Prato Selva" e "Prati di Tivo" attualmente chiusi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 70, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.560,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene, identificato come terreno, si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno con sovrastante fabbricato demolito/diruto Fano Adriano (TE) - Circonvallazione dei Merletti	4380,00 mq	22,00 €/mq	€ 96.360,00	100,00%	€ 96.360,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Fano Adriano (TE) - Circonvallazione	980,00 mq	22,00 €/mq	€ 21.560,00	100,00%	€ 21.560,00

dei Merletti					
					Valore di stima: € 117.920,00

Valore di stima: € 117.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vedi descrizione	35,00	%

Valore finale di stima: € 76.648,00

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

Nell'abbattimento del valore di stima e stato considerato:

- Situazione del mercato immobiliare;
- Cancellazioni formalità pregiudizievoli;
- Mancanza di garanzia per vizi;
- Perfezionamento pratiche edilizie/urbanistiche/catastali;
- Demolizione fabbricato esistente;
- Cernita, trasporto e conferimento materiale demolito;
- Spese di trasporto.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONI CATASTALI (BENE1)

I costi per la regolarizzazione della situazione catastale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, identificato al bene n.1 nonchè individuate all'N.C.E.U. del Comune di Fano Adriano al Fg.5 part.91 sub.1-2-3 categoria D/2 (Alberghi e pensioni), attualmente costituito da fabbricato diruto/in corso di costruzione, così come descritto nell'elaborato peritale agli atti e relativi allegati, sono i seguenti:

ATTIVITA' DA EFFETTUARE:

- Rifacimento mappale e rilievo(PREGEO);
- Rifacimento elaborato planimetrico e relative elenco subalterni (DOCFA);
- Rifacimento schede catastali (DOCFA);
- **TOTALE ONORARIO € 2.500,00 oltre oneri fiscali.**

SPESE DA SOSTENERE

- Rilascio estratto digitale per PREGEO € 44,00
- Deposito Mappale PREGEO € 65,00
- Deposito accatastamento DOCFA € 50,00
- **TOTALE SPESE € 159,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 05/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando